

## COMMUNE DE OGNES

-

## PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Compte rendu de la réunion du lundi 15 mai 2017

---

### **ETAIENT PRESENTS**

---

#### **Au titre de représentants de la commission municipale d'urbanisme**

- M<sup>me</sup> Karine LEGRAND Maire
- M. Daniel CRUYPELINCK Conseiller municipal
- M<sup>me</sup> Laurence DUCHATELET Conseillère municipale
- M. Emmanuel TORREZ Conseiller municipal

Assistés de :

- M<sup>me</sup> Céline VIEIRA Secrétaire de Mairie

#### **Au titre de représentantes des services de l'État**

- M<sup>me</sup> Dominique SAUVAGE Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis
- M<sup>me</sup> Marie-Laurence LOBIN Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis

#### **Au titre de représentant des personnes publiques associées**

- M. Jean LEFEVRE Chambre d'Agriculture de l'Oise

#### **Au titre de représentante d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale**

- M<sup>me</sup> Stanca LAZARESCU POPI Communauté de communes du Pays en Valois

#### **Au titre de représentantes du bureau d'études chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

- M<sup>me</sup> Malika SERRIERE Urba-Services
- M<sup>me</sup> Marie SARO Urba-Services

---

### **ETAIENT EXCUSES**

---

- M<sup>me</sup> Catherine CRAMPON 2<sup>ème</sup> Adjointe au Maire
- M<sup>me</sup> Aurélie BAUDRY Conseillère municipale
- M<sup>me</sup> Sophie IP Conseillère municipale
- Conseil Départemental de l'Oise

ooo

Ouverture de la séance à 14h30.

Cette réunion a été l'occasion de prendre connaissance des principaux contenus du SCOT en révision (ce qui pourrait entraîner une évolution des choix de développement retenus dans le PADD de Oignes), puis de poursuivre l'étude des emplacements réservés et enfin d'esquisser les futures OAP.

## ÉLEMENTS COMPLEMENTAIRES AU SUJET DES ORIENTATIONS DU SCOT

En matière de développement, les orientations du PADD débattues le 6 mars 2017 corroboraient les indications du SCOT (approuvé par le conseil communautaire le 29 septembre 2011). En rappel, le Document d'orientations Générales indique que « *les communes rurales pourront connaître un développement à leur échelle à travers les services, le commerce, l'agriculture, le tourisme, l'artisanat. Leur croissance résidentielle devra correspondre aux besoins issus du desserrement des ménages en place* ».

Le SCOT est en cours de révision. D'après la représentante de la CCPV, le développement des communes rurales sera encadré de la manière suivante :

- une enveloppe de 87 ha pour l'habitat, soit environ 1,5 ha par commune ;
- 0,5 ha pour les équipements publics par commune ;
- une densité de 18 logements/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Ces nouvelles indications permettront aux communes rurales de se projeter au-delà du maintien de la population et de prévoir une évolution démographique, notamment dans l'optique d'assurer le maintien des équipements publics existants.

Le projet de révision du SCOT devrait être arrêté en juin 2017. Par conséquent, le SCOT révisé pourrait entrer en vigueur avant le PLU. Dans ce contexte, les élus de Oignes s'interrogent sur la possibilité de revoir leur projet de développement à la hausse, pour tenir compte du futur SCOT.

## SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

A la demande des élus et de la CCPV, le bureau d'études a imaginé différents scénarios d'évolution :

- Le **SCENARIO « zéro »** correspond au maintien de la population communale. Dans l'hypothèse du maintien de la population communale, le projet devra tout de même tenir compte des besoins issus du desserrement des ménages.

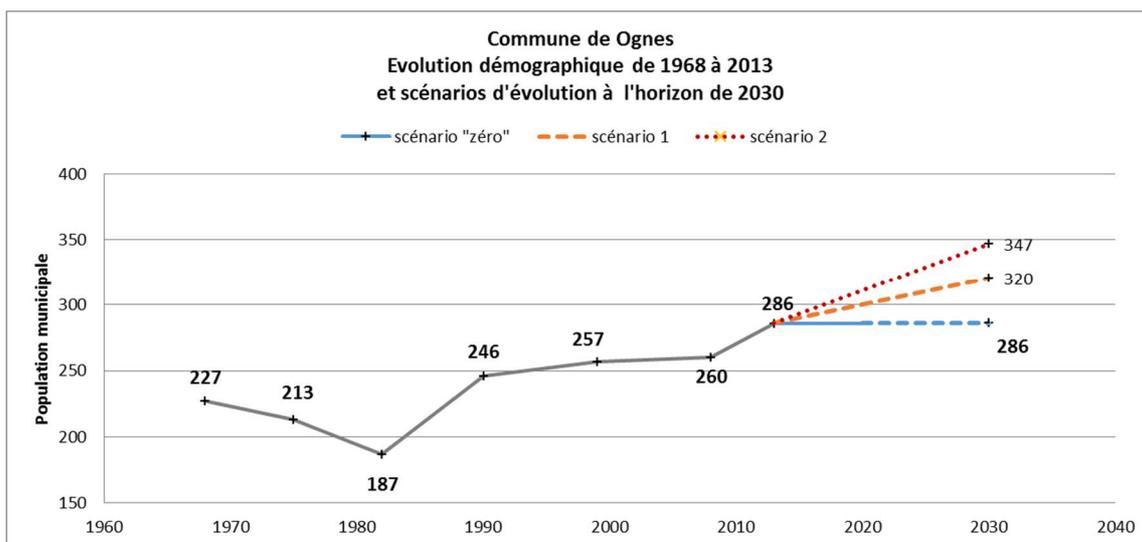
- Le **SCENARIO n°1** correspond à un scénario médian, inspiré de l'évolution démographique communale entre 1990 et 2013. Le taux de variation entre 1990 et 2013 s'élève à +0,7 % par an, lequel est proche du taux de variation annuel de la CCPV (+ 0,8%).

- Le **SCENARIO n°2** (scénario fort) se base sur un taux de variation annuel arbitraire de + 1,25 %.

Actuellement, le nombre moyen d'occupants par logement s'élève à 2,86. Une première hypothèse avait été d'envisager que ce nombre d'occupants par logement atteigne celui de l'échelon départemental, lequel s'élève, de nos jours, à 2,5. Toutefois, une telle évolution semble être surestimée. En s'appuyant en revanche sur le taux de variation annuel

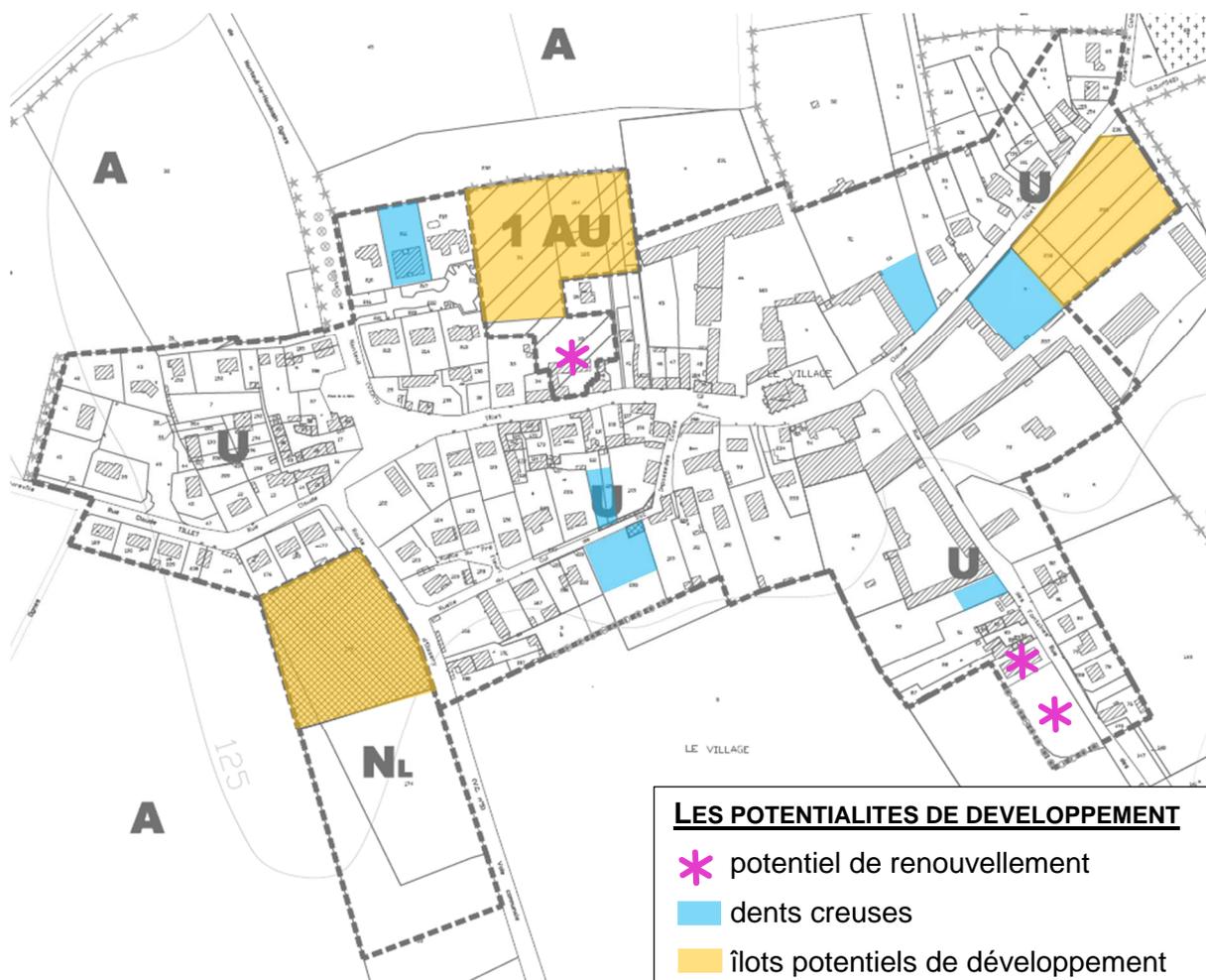
communal du nombre d'occupants par logement entre 1990 et 2013 (- 0,56%), le nombre d'occupants par logement d'ici 2030 s'élèverait à 2,59.

	<b>nombre d'habitants 2030</b>	<b>nombre de logements nécessaires</b> (hyp. 2,59 occupants par logement)	<b>besoin en logements</b> (différence entre 2013 et 2030)
scénario zéro	<b>286</b>	<b>110</b>	<b>10</b>
scénario 1	<b>320</b>	<b>124</b>	<b>24</b>
scénario 2	<b>347</b>	<b>134</b>	<b>34</b>



Le bureau d'études précise toutefois que le scénario n°2 semble très ambitieux pour une commune rurale comme Oignes, puisqu'il s'agirait alors d'afficher un objectif de croissance supérieur à celui de la CCPV (+ 0,8%). Un tel choix pourrait entraîner un avis défavorable des services de l'Etat.

## POINT SUR LE POTENTIEL



Suite aux précédentes réunions de travail et aux premières esquisses de zonage, le potentiel recensé sur le village est le suivant :

- Le potentiel de **rénovation urbaine** est faible.

Il est représenté par la parcelle occupée par le logement vacant (dit « ancien pressoir »). Suite à une réhabilitation, cette construction pourrait accueillir deux logements. Par ailleurs, cette parcelle pourrait faire l'objet d'un projet d'ensemble (cf. potentiel des îlots), dans quel cas la construction actuellement présente pourrait être en partie ou totalement détruite pour permettre l'accès à l'îlot situé à l'arrière.

Deux autres terrains situés dans la rue des Fontaines étaient autrefois urbanisés. Ces derniers sont soumis à une forte rétention foncière et il semble peu probable que d'ici 2030 ces terrains soient de nouveau aménagés. Toutefois, si c'était le cas leur potentiel serait de 4 nouvelles constructions.

Par ailleurs, certains bâtiments des corps de ferme pourraient à l'avenir faire l'objet d'une réhabilitation. Actuellement, les exploitations agricoles siègent dans ces corps de ferme et aucune cessation d'activité n'a été envisagée ou projet concret de reconversion n'a été expressément formulé.

- Plusieurs dents creuses sont recensées sur l'ensemble de la commune.

Une dent creuse est située rue des Fontaines, aux abords du corps de ferme, deux autres au bout de l'impasse Cul de Sac. Dans le lotissement « Grands Prés » un lot n'a pas été bâti. Et enfin, deux jardins rue Claude Tillet desservis par les réseaux présentent une surface suffisante pour implanter de nouvelles constructions. Au total, ces dents creuses représentent un potentiel de 7 constructions. La rétention foncière de ces terrains est évaluée à 30%, ce qui redimensionne le potentiel à **5 constructions**.

- Les îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, ont été identifiés.

Le premier îlot intra-urbain est situé à l'entrée Est de l'agglomération. Il s'agit de parcelles attenantes à un corps de ferme, qui font face à une rive bâtie. Cet îlot n'a pas de vocation agricole (terrain non déclaré à la PAC). Sa superficie est d'environ 6 200 m<sup>2</sup>. Ce dernier pourrait accueillir environ **8 constructions**.

Un second îlot intra-urbain est délimité à l'ouest par le lotissement « Grands Prés », au sud par les parcelles occupées par des constructions (n°35 et n°39) et à l'est par le corps de ferme. L'accès de cet îlot pourra se faire par la parcelle de « l'ancien pressoir » (parcelle n°35). L'ensemble du secteur (y compris la parcelle n°35) représente une superficie d'environ 1 ha et son potentiel d'accueil serait d'environ **une dizaine de nouvelles constructions**.

Un dernier îlot a été identifié au niveau de l'entrée Sud de l'agglomération (entrée secondaire, en direction de Oissery) en face de la ruelle Pré Fleuri. C'est un terrain cultivé. Dans un premier temps, cet îlot n'avait pas été retenu parmi les secteurs de futur développement urbain, car le potentiel existant à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée était suffisant pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La situation de cet îlot est telle qu'il avait été envisagé d'effectuer une translation des équipements publics (terrains réservés aux activités sportives et associatives situés à l'entrée sud de l'agglomération – voie communale n°5) vers le village, et donc de mobiliser cet îlot pour réorganiser les équipements sportifs et aménager une aire de stationnement.

Toutefois, en fonction du scénario d'évolution démographique choisi par les élus, cet îlot pourrait être à nouveau considéré comme un potentiel de développement en extension. Sa superficie est d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. Le futur SCOT fixe une densité moyenne de 18 logements par hectare. L'îlot représente donc un potentiel d'**une douzaine de nouvelles constructions**.

↳ En rappel, parmi les orientations du PADD, les élus ont exprimé la volonté de diversifier l'offre en logements, en proposant des logements locatifs et de plus petite taille afin d'attirer des jeunes ménages avec enfants. Par ailleurs, l'attention est portée sur la notion d'économie du foncier qui se traduit par la nécessité de densifier. Cette densification est parfaitement compatible avec la diversification de l'offre en logements.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés du POS ont été passés en revue. En particulier, l'emplacement ER2 avait été inscrit pour sécuriser le carrefour et aménager une aire de stationnement. De nos jours, ce secteur n'a pas été aménagé. Cet emplacement réservé se situe à l'intersection entre la voie communale n°5 et la rue Claude Tillet en face de la salle des fêtes. Les élus réfléchissent à maintenir cet emplacement réservé afin d'aménager un parking ; ceci sera à nouveau abordé lors de la prochaine réunion.

Par rapport aux emplacements réservés discutés lors de la dernière réunion de travail, celui placé sur l'îlot au niveau de l'entrée sud de l'agglomération en face de l'impasse Cul-de-

Sac doit être confirmé en fonction du choix du scénario de développement. En revanche, l'emplacement réservé positionné sur la rive nord au fond l'impasse Cul-de-Sac a été confirmé. Au bout de cette impasse a été ajouté un autre emplacement afin d'aménager une placette de retournement pour les services de lutte contre l'incendie.

Et enfin un nouvel emplacement réservé a été positionné sur la rive sud de la rue Claude Tillet le long du mur de clôture du corps de ferme. Cet emplacement permettra d'élargir le trottoir.

## **PROTECTION DES BOISEMENTS SUR LE PLATEAU AGRICOLE**

S'agissant des bosquets présents sur le plateau agricole, les élus ont souhaité revenir sur la possibilité de protéger ces espaces boisés pour leur rôle paysager. Ainsi, les secteurs boisés ont été recensés et seront protégés au titre de l'article L.151-23.

La commune n'a pas souhaité appliquer une protection au titre de l'art.L.113-1 du Code de l'Urbanisme car elle souhaite permettre les défrichements (avec dessouchage) à condition que le terrain soit replanté, afin de permettre une gestion souple de ces bosquets.

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

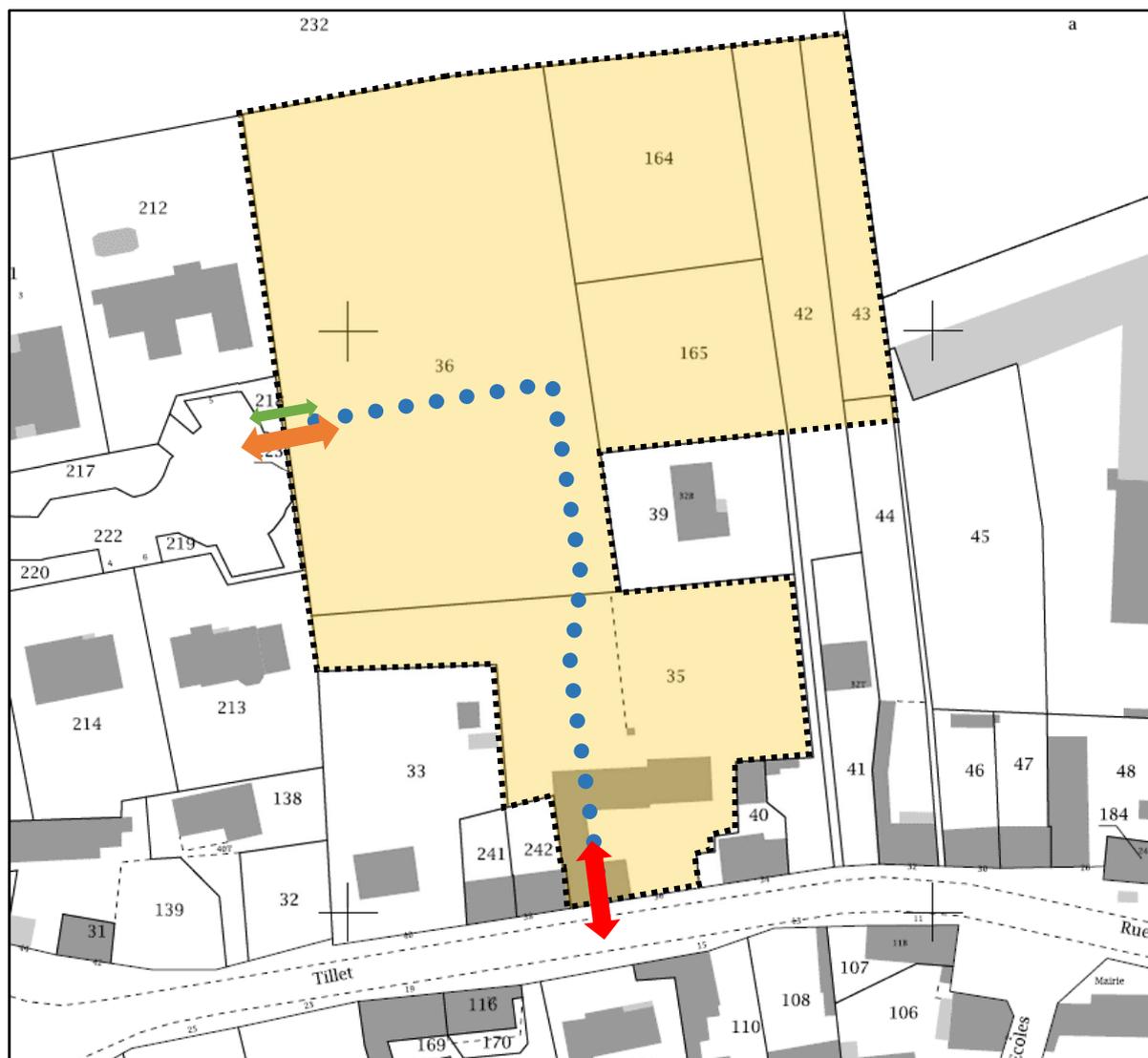
*5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Deux secteurs sont concernés :

- secteur de l'ancien pressoir (1AU) ;
- secteur situé rue Claude Tillet à l'entrée est de l'agglomération (U).

## SECTEUR DE L'ANCIEN PRESOIR



**LEGENDE**

- Secteur concerné
- Principe d'accès automobile obligatoire
- Principe d'accès piéton obligatoire
- Principe d'accès automobile facultatif
- Principe de desserte de l'îlot

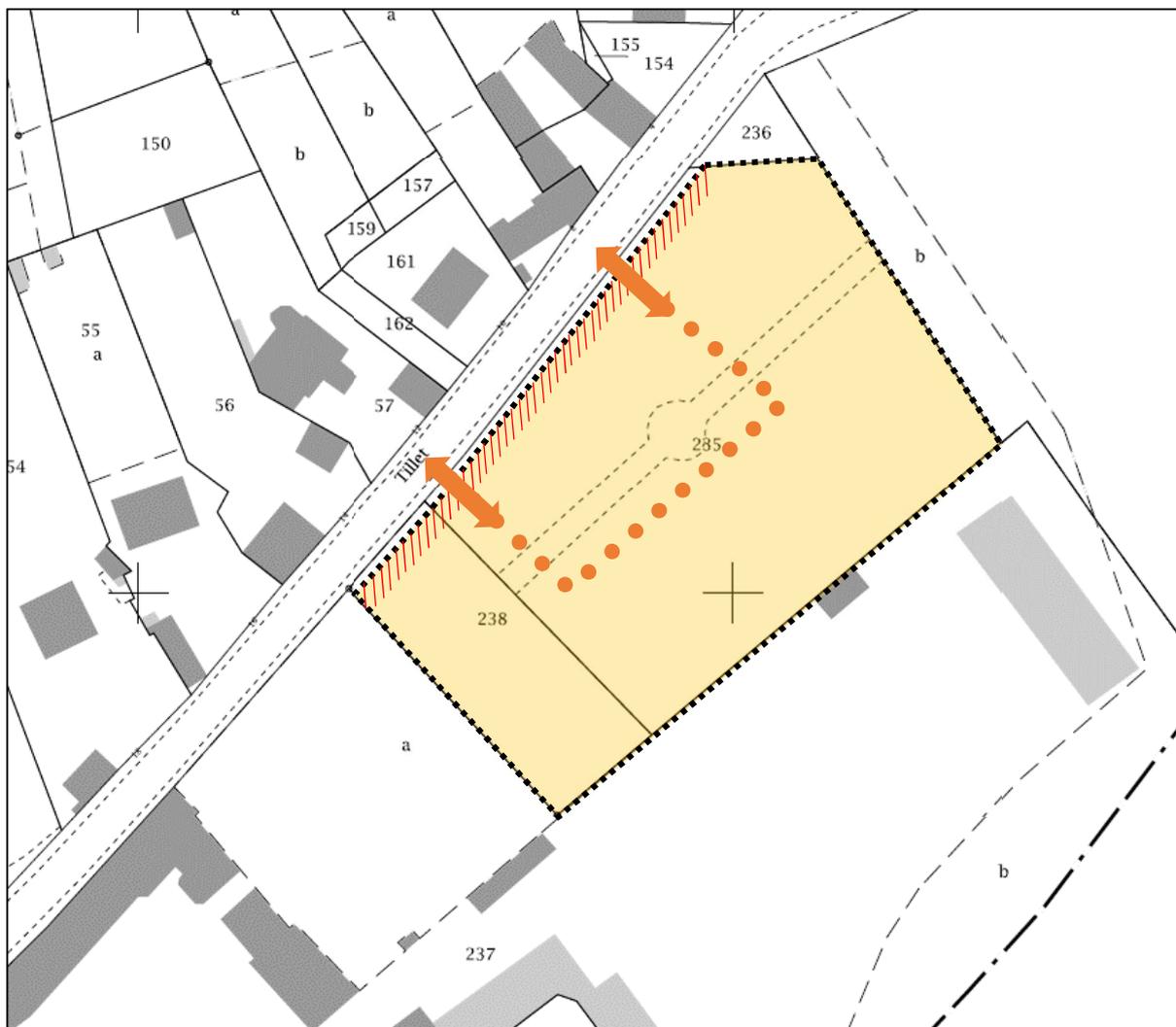
Les objectifs recherchés à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- **Assurer une bonne desserte du site** : la desserte devra présenter au moins un accès carrossable sur la rue Claude Tillet et un accès piéton sur l'impasse des Grands Prés, afin de faciliter son accessibilité et sa densification. L'aménagement du site devra être conçu de manière à maintenir la possibilité d'aménager une voie carrossable vers le lotissement Grands Prés dans l'optique de créer un bouclage.
- **Gérer la densification du site** : le projet futur devra compter au minimum 9 logements. Le bâtiment existant dit « ancien pressoir » compte déjà un logement. Si ce dernier est conservé, le projet devra donc accueillir au moins 8 logements supplémentaires.

---

#### SECTEUR SITUÉ RUE CLAUDE TILLET A L'ENTRÉE EST DE L'AGGLOMERATION

---





**LEGENDE**

-  Secteur concerné
-  Desserte du secteur par un bouclage présentant au moins deux accès sur la rue Claude Tillet
-  Principe de continuité minérale au moyen d'un mur de clôture en pierre

Les objectifs recherchés à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- **Préserver la continuité minérale** : le long de la rue Claude Tillet, la clôture sera composée d'un mur plein, d'une hauteur d'au moins 1,20 m, constitué de pierres locales traditionnelles (grès, pierres calcaires).
- **Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération** : la desserte automobile pourra s'effectuer par un bouclage présentant au moins deux accès sur la rue Claude Tillet. Le positionnement sur le plan est uniquement indicatif.

Autres propositions de desserte de l'îlot :



ooo

Prochainement, le Conseil municipal se réunira pour débattre à nouveau des orientations suivantes :

**1) Modification de l'orientation « Veiller à une évolution modérée de la population en termes d'effectif »**

Au regard des futures indications du SCOT en matière de développement urbain, les communes rurales pourront prévoir une croissance démographique. De ce fait, les élus devront se positionner sur un scénario d'évolution démographique.

## **2) Modification de l'orientation « Envisager l'accueil d'au moins une quinzaine logements, en réponse au desserrement théorique des ménages, sur les quinze prochaines années »**

En fonction du scénario, le développement urbain se déclinera de la manière suivante :

**SCENARIO zéro** : Le besoin en logements s'élèvera à **10 logements**. Le comblement des dents creuses et l'aménagement de l'îlot situé rue Claude Tillet à l'entrée Est du village suffiront pour répondre à cette demande.

**SCENARIO n°1** : Le besoin en logements s'élèvera à **24 logements**. Les potentialités recensées pour le SCENARIO zéro, s'ajoute l'îlot de l'ancien pressoir. En fixant une densité minimale d'au moins 12 logements par hectare, l'objectif serait atteint.

**SCENARIO n°2** : Le besoin en logements s'élèvera à **34 logements**. Aux potentialités recensées pour le SCENARIO n°1, s'ajoute l'îlot situé en face de l'impasse Cul-de-Sac.

## **3) Suppression de l'orientation « Envisager la mise en place d'un tour de village »**

La volonté de mettre en place un tour de village émanait du constat que les engins agricoles n'avaient d'autre choix que de traverser le village en raison de l'absence de continuité de chemins ruraux autour du village. Et d'un autre côté, ce tour de village aurait pu participer à améliorer le cadre de vie (parcours de promenade). Toutefois, l'insertion de cette orientation dans le PADD ne semble pas pertinente au regard des considérations suivantes :

- les exploitants peuvent s'entendre entre eux pour créer des chemins d'exploitations privés, sans que la commune n'engage de frais ;
- il existe déjà un certain nombre de chemins ruraux en périphérie du village, qui permettent de se promener ;
- la création de chemins piétons consommerait des terres agricoles ;
- la création de nouveaux chemins serait coûteuse pour la commune, et une telle dépense ne semble pas prioritaire aujourd'hui.

## **4) Ajout de l'orientation « Rapprocher les équipements publics du village »**

Si le choix de scénario de développement ne se porte pas sur le SCENARIO n°2, l'îlot situé en face de l'impasse Cul-de-Sac pourra être destiné aux équipements publics. L'objectif sera de délocaliser une partie des équipements sportifs (les équipements sportifs situés au sud de l'actuelle zone d'équipement public) sur cet îlot. Une telle réorganisation des équipements publics permettra de rapprocher les équipements de loisirs de la salle des fêtes et de mutualiser les futurs aménagements (aménagement d'un parking).

## **5) Modification de l'orientation « Consommation nulle d'espaces naturels ou agricoles en dehors de l'enveloppe du village »**

Si le SCENARIO n°2 venait à être choisi, l'îlot situé en face de l'impasse Cul-de-sac serait mobilisé pour le développement urbain ; et par conséquent la consommation d'espaces s'élèvera à environ 0,75 ha.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.

# **ANNEXE**

## **Plans**

